

Ривко Богдан Михайлович

магистрант

АНО ВО «Московский университет «Синергия»

г. Москва

ПРЕДВАРИТЕЛЬНЫЙ ДОГОВОР: ПРАВОВЫЕ ПРОБЛЕМЫ

Аннотация: статья посвящена изучению актуальных проблем правового регулирования предварительного договора в условиях современной российской экономики. В ходе исследования проведен теоретический анализ правового статуса предварительного договора, определены его отличительные черты от иных видов соглашений о намерениях. В работе подробно рассмотрены функциональные задачи института: от фиксации существенных условий до обеспечения стабильности будущих сделок. В практической части работы проведен анализ судебной практики, в ходе которого выявлены основные очаги правовой неопределенности, связанные с проблемой квалификации договоров и защитой прав сторон при недобросовестном уклонении от заключения основного обязательства. Автором систематизированы подходы к обеспечению исполнения предварительных договоров и выявлены недостатки текущего законодательного регулирования. Результатом работы является разработка научно обоснованных предложений по реформированию статьи 429 ГК РФ, включая внедрение механизмов контроля за реализацией обязательств и совершенствование системы компенсационных механизмов. Предложенные меры направлены на повышение предсказуемости гражданского оборота и укрепление правовой защищенности субъектов права.

Ключевые слова: предварительный договор, гражданское право, обязательственные отношения, судебная практика, правовая неопределенность, добросовестность, гражданское законодательство, механизм обеспечения обязательств, защита прав, реформирование ГК РФ.

В современной гражданской практике предварительный договор (ст. 429 ГК РФ) занимает уникальное положение, выступая связующим звеном между

стадий переговоров и стадий непосредственного исполнения обязательств. Его правовая природа заключается в фиксации намерений сторон на заключение основного договора в будущем, что позволяет институционализировать процесс подготовки к сделке.

Актуальность исследования обусловлена комплексным характером возникающих противоречий.

Во-первых, динамичное развитие гражданского законодательства и цифровизация оборота (электронные подписи, смарт-контракты) требуют переосмысления классических подходов к фиксации волеизъявления.

Во-вторых, наблюдается существенный рост объема сделок в сегментах, где объект договора не может быть идентифицирован в момент достижения договоренностей (строительство, сложные сделки с интеллектуальной собственностью, рынок недвижимости). Это порождает массовую практику использования предварительных соглашений как инструмента минимизации рисков.

Однако, несмотря на четкость законодательного закрепления, институт характеризуется высокой степенью юридической неопределенности. Проблема заключается в том, что «промежуточный» статус договора создает «серую зону» между намерением (которое не влечет обязательств) и обязательством (которое требует исполнения).

Предварительный договор выполняет ряд критически важных функций в гражданском обороте:

1. *Организационная функция* – создание временного зазора для подготовки документов, получения разрешений государственных органов или накопления финансового обеспечения.

2. *Стабилизирующая функция* – фиксация существенных условий (предмет, цена, сроки), что исключает возможность изменения условий в одностороннем порядке в процессе подготовки.

3. *Обеспечительная функция* – использование механизмов (задаток, неустойка) для дисциплинирования сторон.

В научной литературе и судебной практике крайне важно проводить разграничение между предварительным договором и смежными конструкциями:

– *опцион на заключение договора*. В отличие от предварительного договора, опцион предоставляет одной стороне право (но не обязанность) заключить сделку в определенный срок, что вносит элемент односторонней воли;

– *договор купли-продажи будущей вещи*. Если предварительный договор лишь «готовит почву», то договор купли-продажи будущей вещи (ст. 459 ГК РФ) уже является основным обязательством, порождающим право собственности в будущем;

– *рамочный договор*. Направлен не на подготовку одной сделки, а на установление общих принципов для множества будущих транзакций.

Проведенный анализ правоприменения позволяет выделить три ключевых проблемы.

1. *Проблема квалификации и существенности условий*. Суды зачастую сталкиваются с ситуацией, когда стороны заявляют о заключении предварительного договора, однако в документе не указаны существенные условия будущего основного договора (например, точный объект или цена). Существует риск признания таких соглашений незаключенными, что лишает стороны защиты.

2. *Проблема «злоупотребления правом» при уклонении от сделки*. Наиболее острой является проблема добросовестности. Одна из сторон может формально не нарушать договор, но создавать искусственные препятствия для заключения основного договора (например, намеренное затягивание получения документов). Судебная практика по вопросу того, является ли такое поведение «уклонением», остается неоднородной.

3. *Проблема ответственности и способов обеспечения*. Механизм использования задатка часто оказывается неэффективным в сложных коммерческих сделках, где убытки сторон значительно превышают сумму задатка. Необходим более гибкий подход к сочетанию неустойки и компенсации реального ущерба.

Для преодоления выявленных коллизий предлагается комплекс реформ, направленных на трансформацию ст. 429 ГК РФ:

1. *Легализация контрольных полномочий.* Необходимо внедрить норму, позволяющую сторонам прямо закреплять в предварительном договоре право на проверку (аудит) объекта сделки или финансового состояния контрагента. Это обеспечит право на «информированное согласие» перед заключением основной сделки.

2. *Право на обоснованный отказ.* Рекомендуется законодательно закрепить право стороны на расторжение предварительного договора в случае, если поведение контрагента (например, нарушение сроков подготовки документов) делает заключение основного договора заведомо невозможным или экономически нецелесообразным.

3. *Институционализация «аванса за неисполнение».* Предлагается рассмотреть возможность введения специального вида обеспечения, который бы функционировал как штрафная санкция за уклонение, не смешиваясь с институтом задатка, что упростит процесс взыскания в судебном порядке.

4. *Защита «индивидуально-определенного» объекта.* Для предотвращения злоупотреблений в сфере недвижимости необходимо ограничить право собственника на распоряжение объектом (продажу третьим лицам) в период действия предварительного договора, если это может нарушить права добросовестного покупателя.

Список литературы

1. Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов капитального строительства в целях обеспечения их полномасштабного завершения... : Федеральный закон от 30.12.2004 № 214-ФЗ (ред. от 09.04.2026) // СПС «КонсультантПлюс».

2. О государственной регистрации недвижимости : Федеральный закон от 13.07.2015 № 218-ФЗ (ред. от 04.08.2026) // СПС «КонсультантПлюс».

3. Жук Н.А. Правовая природа предварительного договора: проблемы теории и практики / Н.А. Жук // ПРАВО.ВУ. – 2022. – № 2 (76). – С. 48–54. – EDN LLVHGR